

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

CARL ROY
LEYVA RAMOS
Y OTROS

Apelante

v.

CPA CARL LEYVA &
ASOCIADOS, P.S.C.

Apelado

Apelación procedente
del Tribunal de Primera
Instancia, Sala Superior
de Carolina

KLAN202100279 Número:
LO2020CV00044

Sobre: Solicitud
de Intervención;
Nulidad de Subasta;
Ejecución de Hipoteca

Panel integrado por su presidenta la Juez Ortiz Flores, el Juez Ramos Torres y el Juez Ronda del Toro

Ortiz Flores, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de noviembre de 2021.

Comparece ante nosotros el Consejo de Titulares del Condominio Aquátika (Consejo de Titulares), el 24 de mayo de 2021. Mediante el presente recurso de apelación, nos solicita que revisemos la *Resolución* emitida el 24 de marzo de 2021, notificada el 25 de marzo de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (TPI),¹ la cual declaró *no ha lugar* la moción titulada *Urgente Solicitud de Intervención y en Solicitud de Orden para Dejar sin Efecto Adjudicación de Subasta y Orden de Confirmación de Subasta* presentada por el Consejo de Titulares el 24 de febrero de 2021.² Se acoge, el recurso de apelación presentado por el Consejo de Titulares, como un recurso discrecional de *certiorari* por solicitarse la revisión de una *Resolución* interlocutoria.

Adelantamos que, por los fundamentos que exponemos a continuación, se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

I

El 29 de septiembre de 2006, CPA Carl Leyva & Asociados, P.S.C. (CPA Leyva PSC), suscribió ante el notario José L. Iglesias Irizarry un pagaré hipotecario a favor de *RG Premier Bank of PR* por el valor recibido

¹ Páginas 279-280 del apéndice de este recurso.

² Páginas 144-250 del apéndice de este recurso.

de \$260,000.00, el cual devengaría un interés al 6.75% con fecha de vencimiento al 1 de octubre de 2021. Asimismo, CPA Leyva PSC otorgó en garantía del referido pagaré la escritura número 105 sobre Constitución de Hipoteca³ con el fin de gravar el inmueble de su propiedad el cual se describe a continuación:⁴

Apartamento 6101. Propiedad Horizontal: Apartamento residencial de esquina de forma irregular, de una planta, localizado en el primer piso del edificio E4 del Condominio Aquátika, situado en la Carretera #187, kilómetro 6, hectómetro 1 en el Barrio Medianía Alta de Loíza, Puerto Rico, con un área de 1,168,00 pies cuadrados. Colinda por el Norte con área común del Condominio y con el apartamento #-6201; por el Sur con área común exterior; por el Este con área de estacionamientos exterior del Condominio y por el Oeste con área común recreativa exterior del condominio. Tiene puerta de entrada en el lado Norte que conduce a pasillo común del condominio, puerta de cristal doble de salida en el lado Oeste y puerta en el balcón que da acceso a área común. Consta dicho apartamento de un área para una sala, un comedor, una cocina, un pasillo principal, en el cual están localizados un laundry closet, un baño, dos dormitorios con sus respectivos guardarropas, un dormitorio principal con su guardarropa walk-in closet y su baño, y un balcón. A este apartamento le corresponden y se le adjudican como elemento común dos estacionamientos identificados #6101. A este apartamento le corresponde una participación de 0.0037768% en los elementos comunes generales del Condominio.

Por su parte, el 22 de enero de 2015, Scotiabank de Puerto Rico como tenedor del pagaré para esta fecha, presentó una demanda en ejecución de hipoteca en el TPI, a la cual le fue asignado el alfanumérico FCD2017-0810.⁵ El 5 de septiembre de 2017, Scotiabank de Puerto Rico fue sustituido por BOSCO CREDIT VIII, LLC mediante la cesión del crédito reclamado en la demanda antes mencionada.

Así las cosas, con el propósito de financiar el saldo de la deuda reclamada judicialmente, CPA Leyva PSC obtuvo el 9 de febrero de 2018 de parte de Carl Roy Leyva Ramos, Maribel Romero Merced y la correspondiente Sociedad de Gananciales (Leyva y Romero-SLG) un préstamo por \$54,147.63 a un interés de 6.75% con vencimiento al 1 de

³ La referida hipoteca se encuentra inscrita al folio 10 del tomo 237 del Municipio de Loíza, finca #10,897 sección tercera del Registro de la Propiedad de Carolina, Inscripción segunda.

⁴ Páginas 90-98 del apéndice de este recurso.

⁵ Páginas 1-25 del apéndice de este recurso.

abril de 2020. Consecuentemente, el CPA Leyva PSC cedió a favor de Leyva y Romero-SLG el pagaré hipotecario, quien hoy en día es el tenedor de este.

Previamente, el 6 de diciembre de 2017, el Consejo de Titulares instó una demanda contra CPA Leyva PSC, por concepto de cuotas de mantenimiento de los elementos comunes del condominio adicional a los intereses y penalidades impuestos por la suma de \$32,231.21.⁶ A la luz de ello, el TPI emitió una *Sentencia* el **3 de mayo de 2019**, notificada el 7 de mayo de 2019, en virtud de la cual declaró *ha lugar* la demanda presentada.⁷ En ese sentido, le ordenó a CPA Leyva PSC a satisfacer la suma de \$42,108.30. No obstante, cabe destacar que CPA Leyva PSC compareció mediante recurso de apelación ante este Tribunal el 8 de agosto de 2019, por lo cual fue emitida una *Sentencia* el 9 de octubre de 2019, notificada el 10 de octubre de 2019, que confirmó la determinación del foro apelado.⁸

Luego de varias incidencias procesales,⁹ el 26 de mayo de 2020, Leyva y Romero SLG instaron una demanda en un pleito separado de la reclamación original contra CPA Leyva PSC,¹⁰ en la que solicitaron el pago de la suma de \$87,823.04, adicional al interés diario de \$10.15 hasta el cumplimiento del pago por concepto de las cuotas de mantenimiento vencidas.¹¹ Ante el incumplimiento del titular del apartamento 6101 ubicado en el Condominio Aquátika, el TPI emitió una *Sentencia* el 15 de junio de 2020, notificada el mismo día, mediante la cual determinó lo siguiente:¹²

Vista la prueba sometida, el Tribunal la admite y declara **HA LUGAR** la demanda, condenando a la parte demandada, a pagar a la parte demandante la suma principal de **\$54,147.63**, intereses vencidos ascendientes a la suma de **\$7,309.92** y los que se continúen acumulando al tipo pactado hasta el pago total y completo de la obligación, la suma de **\$365.49** en cargos por mora, más la suma de

⁶ Páginas 1-25 del apéndice de este recurso.

⁷ Páginas 26-36 del apéndice de este recurso.

⁸ Páginas 37-55 del apéndice de este recurso.

⁹ Páginas 56-83 del apéndice de este recurso.

¹⁰ Al caso le fue asignado el alfanumérico LO2020CV00044.

¹¹ Páginas 84-85 del apéndice de este recurso.

¹² Páginas 90-98 del apéndice de este recurso.

\$26,000.00 por concepto de honorarios de abogado según pactados.

Advenida firme la presente Sentencia sin que la parte demandada haya satisfecho la misma, se ordena al Señor Alguacil de este Tribunal que proceda a la venta en pública subasta y al mejor postor, de la propiedad objeto del litigio cuya descripción es la que se expresa antes. Servirá como **tipo mínimo** para la primera subasta del descrito inmueble la suma de **\$260,000.00**, que es su valor estipulado a tales fines, según surge de la Escritura Número 105 otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día 29 de septiembre de 2006, ante el Notario José L Iglesias Irizarry, e inscrita al Folio 10 del Tomo 237 de Loíza, Finca Número 10,897, Inscripción segunda (2da), Registro de la Propiedad de Puerto Rico, Sección III de Carolina.

Así las cosas, llevado a cabo el proceso de subasta¹³ y el aviso de este al Consejo de Titulares por Leyva y Romero SLG, el 8 de diciembre de 2020,¹⁴ se declaró desierta ante la ausencia de un licitador en las tres subastas celebradas.¹⁵ El 22 de febrero de 2021, el TPI emitió *Orden de Confirmación de Adjudicación o Venta Judicial*.¹⁶ Por su parte, el Consejo de Titulares presentó el 24 de febrero de 2021 una *Urgente Solicitud de Intervención y en Solicitud de Orden para dejar sin Efecto Adjudicación de Subasta y Orden de Confirmación de Subasta*.¹⁷ Esto, con el fin de compeler a Leyva y Romero SLG y a CPA Leyva PSC al cumplimiento del pago de las cuotas de mantenimiento. En síntesis, el Consejo alegó que estos pretenden evadir el pago de la totalidad de la deuda por concepto de cuotas de mantenimiento mediante la ejecución de hipoteca. Finalmente, solicitó que se declare *ha lugar* su solicitud, que se le permita la intervención promovida, y que, a su vez se deje sin efecto y se anule la adjudicación de la subasta celebrada el 17 de febrero de 2021.

En consonancia con lo antes solicitado y evaluada la postura de Leyva y Romero SLG y CPA Leyva PSC en torno a la intervención del Consejo de Titulares mediante la *Moción en Cumplimiento de Orden y Oposición a la Intervención*,¹⁸ el 24 de marzo de 2021, el TPI emitió una *Resolución* notificada el 25 de marzo de 2021, en virtud de la cual declaró

¹³ Páginas 99-110 del apéndice de este recurso.

¹⁴ Páginas 111-115 del apéndice de este recurso.

¹⁵ Páginas 116-139 del apéndice de este recurso.

¹⁶ Páginas 140-143 del apéndice de este recurso.

¹⁷ Páginas 144-250 del apéndice de este recurso.

¹⁸ Páginas 255-278 del apéndice de este recurso.

no ha lugar la *Urgente Solicitud de Intervención y en Solicitud de Orden para dejar sin Efecto Adjudicación de Subasta y Orden de Confirmación de Subasta* que presentó el Consejo de Titulares del Condominio Aquátika el 24 de febrero de 2021.¹⁹

Inconforme el Consejo de Titulares con la *Resolución Interlocutoria Post Sentencia*, compareció ante nosotros, el 23 de abril de 2021 mediante el presente recurso de apelación, el cual será evaluado como un recurso discrecional de *certiorari*. Mediante este, expuso el siguiente señalamiento de error:

PRIMER ERROR: “ERRÓ EL TPI AL DECLARAR NO HA LUGAR LA URGENTE SOLICITUD DE INTERVENCIÓN Y EN SOLICITUD DE ORDEN PARA DEJAR SIN EFECTO ADJUDICACIÓN DE SUBASTA Y ORDEN DE CONFIRMACIÓN DE SUBASTA EN CLARO ABUSO DE DISCRECIÓN Y A PESAR DE CONTAR CON ELEMENTOS PRIMA FACIE PARA DETERMINAR QUE LA SUBASTA CONFIRMADA TENÍA VICIOS DE FRAUDE Y COLUSIÓN”.

Por otro lado, el mismo día, 24 de mayo de 2021, CPA Leyva PSC presentó una *Moción en Oposición a Expedición de Recurso Apelación Presentado al Honorable Tribunal Apelativo*. Así pues, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos.

II

Certiorari Post Sentencia

El auto de *certiorari* “es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior.” *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Colón Mendoza*, 149 DPR 630, 637 (1999). El *certiorari* se utiliza “para revisar tanto errores de derecho procesal como sustantivo.” *Id.* El asunto que se nos plantee en el recurso de *certiorari* debe tener cabida dentro de alguna de las materias reconocidas en la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

En nuestro ordenamiento procesal civil, la citada Regla 52.1 dispone lo siguiente:

¹⁹ Páginas 279-280 del apéndice de este recurso.

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciaros, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. [...]

A esos fines, la Regla 52.1 *supra*, establece taxativamente que “solamente será expedido” el auto de *certiorari* para la revisión de remedios provisionales, interdictos, denegatoria de una moción de carácter dispositivo, admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciaros, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia y en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. No obstante, a pesar de que las resoluciones post-sentencia no están comprendidas de forma expresa mediante la Regla 52.1, *supra*, estos recursos deben evaluarse bajo los parámetros establecidos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. Sobre este particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha pautado lo siguiente:

La Regla 40, *supra*, adquiere mayor relevancia en situaciones como la presente en que, de ordinario, no están disponibles métodos alternos para asegurar la revisión de la determinación cuestionada. **Las resoluciones atinentes a asuntos postsentencia no se encuentran comprendidas entre aquellas determinaciones de naturaleza interlocutoria categóricamente sujetas a escrutinio mediante el recurso de *certiorari*.** De otra parte, por emitirse este tipo de decisión luego de dictada la sentencia, usualmente tampoco cualifica para el recurso de apelación provisto para dictámenes judiciales finales. Se corre el riesgo, por lo tanto, de que fallos erróneos nunca se vean sujetos a examen judicial simplemente porque ocurren en

una etapa tardía en el proceso, tal como lo es la ejecución de sentencia. (Énfasis nuestro.)²⁰

En ese sentido, la Regla 40 establece los criterios que debemos tomar en consideración para determinar si expedimos o no un auto de *certiorari* como sigue:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

De este modo, si la resolución recurrida es un remedio de ejecución *post-sentencia*, esta puede ser revisable mediante el recurso de *certiorari*, a discreción del TPI. *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). Es decir, un recurso de *certiorari* que nos solicita la revisión de una resolución *post-sentencia* debe ser sometido a nuestro examen tradicional caracterizado por la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40.

III

Mediante el presente recurso, el Consejo de Titulares del Condominio Aquátika nos solicita que revisemos la *Resolución* emitida el 24 de marzo de 2021, notificada el 25 de marzo de 2021, por el Tribunal

²⁰ *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 339 (2012).

de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (TPI),²¹ la cual declaró *no ha lugar* la moción titulada *Urgente Solicitud de Intervención y en Solicitud de Orden para Dejar sin Efecto Adjudicación de Subasta y Orden de Confirmación de Subasta* presentada por el Consejo de Titulares el 24 de febrero de 2021.²²

Se recurre de una resolución interlocutoria post sentencia, por lo que la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal nos permite determinar si podemos atender el recurso y expedir o denegar este recurso discrecional.²³ En ese sentido, evaluada la *Resolución* recurrida, somos del criterio que esta no cumple con los criterios antes esbozados de la Regla 40, *supra*. No observamos que, el TPI haya incurrido en un abuso de discreción o que este haya actuado bajo prejuicio o parcialidad que acarree un fracaso de la justicia. Tampoco demostró el Consejo de Titulares que el foro recurrido se haya equivocado en la interpretación o aplicación de una norma procesal y que, intervenir en esta etapa, evitaría un perjuicio sustancial contra esta. Por ello, acordamos no intervenir en el presente recurso.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

Lo acordó el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

²¹ Páginas 279-280 del apéndice de este recurso.

²² Páginas 144-250 del apéndice de este recurso.

²³ *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 339 (2012).